

Anhang zur Jahresrechnung

Allgemeines

Unter dem Namen "GESEWO, Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen" besteht seit dem 16. Mai 1984 auf unbeschränkte Zeit eine Genossenschaft mit Sitz in Winterthur. Die Genossenschaft verfolgt das Ziel, ihren Mitgliedern gemeinschaftliches, selbstbestimmtes und nachhaltiges Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen. Die Tätigkeit der Genossenschaft ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert.

Angewandte Grundsätze

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze entsprechen den Regelungen des Obligationenrechts. Die Jahresrechnung 2015 wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts erstellt.

Die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellkosten bewertet, die übrigen Positionen zu Nominalwerten.

Hypotheken, die laufend erneuert werden, sind im langfristigen Fremdkapital ausgewiesen. Im Folgejahr fällige Amortisationen von Hypotheken sind im kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesen.

Die Baurechtszinsen werden als Finanzierungskosten für die nicht im Eigentum der Genossenschaft stehenden Grundstücke betrachtet und deshalb im Finanzierungsaufwand aufgeführt.

Die Abschreibungen liegen unter den steuerlich maximal zugelassenen Pauschalsätzen. Sie werden mit dem Kostenmietmodell der Gesewo berechnet. Es berücksichtigt die Ertrags- und Kostenentwicklung bis Ende Lebensdauer der Liegenschaft. Eingangsgrößen sind unter anderem Zinsentwicklung, Teuerung, Gebäudezustand, Finanzierung. Die im Geschäftsjahr 2015 gebuchten Abschreibungen sind tiefer als beim Kostenmietmodell, aber höher als bei linearer Abschreibung. Der Vorstand und die Geschäftsleitung sind überzeugt, dass die im Geschäftsjahr vorgenommenen Abschreibungen dem nutzungs- und altersbedingten Wertverlust des Liegenschaftsportfolio angemessen Rechnung tragen.

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	2015	2014
	CHF	CHF
Aktive Rechnungsabgrenzung	890'882	2'028'954
WEG Grundverbilligung	0	751'526
Abgrenzung Erneuerung Sagi Hegi	167'270	527'380
EGW Emissionskosten	331'967	351'150
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten (Mieter)	350'262	332'592
Guthaben Versicherungsfälle	20'901	54'517
Transitorische Aktiven	20'482	11'789

Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	2015	2014
	CHF	CHF
Passive Rechnungsabgrenzung	556'772	1'675'971
WEG Grundverbilligung	0	751'526
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten (Mieter)	377'134	376'288
Rückstellung Erneuerung Sagi Hegi	0	286'209
Rückstellung Projekt Giesserei MGH	0	88'284
EGW Emissionskosten	13'000	15'800
Transitorische Passiven	166'638	157'864
Pflichtdarlehensfonds	75'406	187'098
Darlehen an Pflichtdarlehensfonds	413'903	401'495
Pflichtdarlehen aus Pflichtdarlehensfonds	-338'497	-214'397
Solidaritätsfonds	115'175	121'948
Bestand am 01.01.	121'948	105'536
Einlagen in Solidaritätsfonds	33'475	33'132
Entnahmen aus Solidaritätsfonds	-40'248	-16'720

Entschädigung Geschäftsstelle, Vorstand, Kommissionen und Arbeitsgruppen

Geschäftsstelle	1'036'977	847'585
Vorstandsmitglieder	86'863	57'294
GPK, Baukommissionen und Arbeitsgruppen	21'750	9'945
Sozialleistungen	15'052	6'822

Anzahl Vollzeitstellen

Die Führung der Geschäftsstelle ist im Rahmen eines entsprechenden Vertrages der Martin Geilinger & Partner in Winterthur übertragen worden. Das Pensum der von der Gesewo direkt beschäftigten Mitarbeiter/innen beträgt nicht über 10 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt.

Wesentliche Beteiligungen

Gesewo Betriebe GmbH in Liquidation, Winterthur		
Stammkapital	20'000	20'000
Beteiligung	100%	100%

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften	125'563'244	122'884'712
darauf errichtete Grundpfandrechte – nominell	111'998'310	108'425'310
hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	103'978'310	105'690'310
in Anspruch genommene Kredite	91'547'397	92'258'663

**Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen und periodenfremden Positionen
der Erfolgsrechnung**

Kanton ZH und TG Steueraufwand 2011-2013	0	3'736
Aktivierung neue Website Aufwand 2012-2013	0	-15'445

Transaktionen gegenüber nahestehenden Personen (Genossenschafter)

Sachgemäss erfolgt die Vermietung der Genossenschaftswohnungen an Genossenschafter

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	2015	2014
	CHF	CHF
Gewinnvortrag per 01.01.	46'819	46'195
Jahresgewinn	697	624
Verfügbare Bilanzgewinn per 31.12.	47'516	46'819

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Vortrag auf neue Rechnung	47'516	46'819
Verfügbare Bilanzgewinn per 31.12.	47'516	46'819

Unterschriften:

Ort und Datum:

Winterthur, 20.4.16

Präsident des Verwaltungsrates:

R. Boxler
Ruedi Boxler

Ort und Datum:

Winterthur, 20.4.16

Finanzvorstand:

M. Schatzmann
Markus Schatzmann

Ort und Datum:

Winterthur, 20.04.16

Leiter Rechnungswesen:

M. Hausherr
Markus Hausherr